

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/227/2025

Referat:	Baureferat	Datum:	30.07.2025
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	46/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	07.08.2025	öffentlich

Errichtung einer Terrassenüberdachung und eines überdachten Essplatzes sowie Rückbau und Wiederaufbau eines Lagerschuppens und eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Richtweg 64, FINr. 1073/1, Gemarkung Wendelstein

Sachverhalt:

Die Antragsteller stellen einen Antrag für folgende Vorhaben auf dem o.g. Grundstück:

- Errichtung eines überdachten Essplatzes,
- Errichtung einer Terrassenüberdachung am westlichen Bestandshaus Richtweg 64,
- Abbruch des östlichen bestehenden Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen und Wiederaufbau des Einfamilienhauses mit Garage sowie
- Abbruch und anschließender Wiederaufbau eines Lagerschuppens im südlichen Grundstücksbereich.

Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Das Grundstück liegt teilweise im Innenbereich, teilweise im Außenbereich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Das bestehende Gebäude Richtweg 64 einschließlich der geplanten Terrassenüberdachung, des überdachten Essplatzes sowie des vorgesehenen Wiederaufbaus des Einfamilienhauses mit Garage sind gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. Die umliegende Bebauung entspricht einem Gewerbegebiet. Der Bereich des Lagerschuppens liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich.

Die Terrassenüberdachung und der überdachte Essplatz sind als Ergänzungen des Bestandsgebäudes Richtweg 64 möglich.

Durch den Abriss des östlichen Einfamilienhauses entfällt der Bestandsschutz für dieses Gebäude. Die Neuerrichtung eines Einfamilienhauses in einem Gewerbegebiet ist nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht allgemein zulässig, da Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Ausnahmsweise könnten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Ein Anhaltspunkt hierfür ist in den Bauvorlagen nicht enthalten.

Mit Abbruch des Lagergebäudes entfällt auch hier der Bestandsschutz. Der anschließende Wiederaufbau des Lagerschuppens ist kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB kann es im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Aufgrund der Darstellung eines Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan käme eine Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen in Betracht, wenn das Lagergebäude nicht gewerblich genutzt werden soll. Im Antrag werden hierzu keine Angaben gemacht.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Da alle vorgenannten Bauvorhaben in einem Antrag zusammengefasst werden, handelt es sich um ein Gesamtbauvorhaben. Weil jedenfalls der Neubau nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, kann den Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen in der vorgelegten Form insgesamt nicht erteilt werden.

Der Terrassenüberdachung, dem überdachten Essplatz sowie dem Wiederaufbau der Lagergebäude, sofern dieser keine öffentlichen Belange beeinträchtigt, könnte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Das gemeindliche Einvernehmen wird dem Gesamtbauvorhaben in der vorgelegten Form das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.
- b) Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung der Terrassenüberdachung, den überdachten Essplatz und den Lagerschuppen, sofern dieser keine öffentlichen Belange beeinträchtigt, wird erteilt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Grundrisse__Ansichten_397475_2.0
Lageplan_397474_2.0
Richtweg 64 Auszug Flächennutzungsplan
Richtweg 64 Lageplan
Richtweg 64 Luftbild

Willibald Milde
Zweiter Bürgermeister